

**INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANÓNIMA**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**Al 31 de diciembre de 2013**

**RUC: 0990890595001**

# Contenido

<b>Informe del auditor independiente.....</b>	<b>3</b>
---	----------

## **Estados financieros**

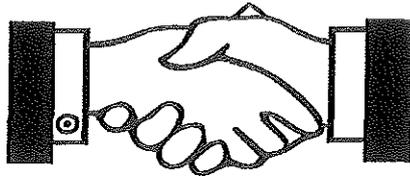
Estado de situación financiera.....	5
Estado de resultado integral .....	6
Estado de cambios en el patrimonio .....	7
Estado de flujo de efectivo .....	8

## **Notas a los estados financieros**

Información general.....	9
Bases de preparación .....	9
Resumen de las principales políticas contables .....	10 - 14

## **Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólares estadounidenses
Compañía	-	INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Superintendencia	-	Superintendencia de Compañías
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
PYMES	-	Pequeña y medianas entidades



**CPA HECTOR VERA FALCONI**

Auditoría Externa e Interna - NIIF - Impuestos

*Accounting & Taxation*

Cdla. Guangala MZ E-33 V. 23  
Guayaquil - Ecuador  
Teléfono: (593 4) 2443225 · Celular: 0993213342  
hector\_vera16@hotmail.com

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA**

Guayaquil, 15 de abril de 2014

### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros individuales que se acompañan de INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANÓNIMA que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con NIIF y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de distorsiones importantes debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

4. En nuestra opinión, los estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de INMOBILIARIA L,R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA al 31 de diciembre de 2013, resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con NIIF.



---

CPA Héctor Vera Falconi  
SC - RNAE 725

INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA  
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013  
 (Expresado en U.S. dólares)

<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo en caja y bancos	4	1,421	482
Inversiones temporales		150,000	-
Activos por impuestos corrientes	8	8,368	2,933
Total activos corrientes		<u>159,789</u>	<u>3,415</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades, planta y equipo	5	726,220	798,105
Inversiones a largo plazo	6	1,844,524	184,396
Total activos no corrientes		<u>2,570,744</u>	<u>982,501</u>
<b>TOTAL</b>		<u><u>2,730,533</u></u>	<u><u>985,916</u></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Proveedores		1,935	2,102
Partes relacionadas		3,500	-
Pasivos por impuestos corrientes	8	58	17
Total pasivos corrientes		<u>5,493</u>	<u>2,119</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Préstamos a largo plazo	7	275,000	275,000
Total pasivos no corrientes		<u>275,000</u>	<u>275,000</u>
Total pasivos		<u>280,493</u>	<u>277,119</u>
PATRIMONIO (Véase estado adjunto)	9	2,450,041	708,797
<b>TOTAL</b>		<u><u>2,730,533</u></u>	<u><u>985,916</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.



Antonio Faccio Lince  
Gerente General



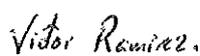
CBA. Víctor Ramírez  
Contador

INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA  
 ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013  
 (Expresados en U.S. dólares)

	<u>NOTAS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gastos de operación			
Administrativos	10	( 100,646)	( 103,026)
Financieros		( 407)	( 47)
Total gastos de operación		<u>( 101,053)</u>	<u>( 103,073)</u>
Pérdida operacional		( 101,053)	( 103,073)
Otros ingresos		32,168	26,526
Otros egresos		( 51,783)	( 23,939)
Total de otros ingresos / egresos		<u>( 19,615)</u>	<u>2,587</u>
Pérdida neta del ejercicio		<u>( 120,668)</u>	<u>( 100,486)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.

  
 \_\_\_\_\_  
 Antonio Faccio Lince  
 Gerente General

  
 \_\_\_\_\_  
 CBA. Víctor Ramírez  
 Contador

INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA  
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013  
 (Expresados en U.S. dólares)

	Capital Social	Futuro aumento de capital	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2012	800	687,992	478	109	120,091	809,470
Ajustes cuentas patrimoniales			( 78)	( 109)		( 187)
Pérdida neta del año					( 100,486)	( 100,486)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	800	687,992	400	-	19,605	708,797
Ajuste valor proporcional patrimonial					1,861,912	1,861,912
Pérdida neta del año					( 120,668)	( 120,668)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	800	687,992	400	-	1,760,849	2,450,041

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.



Antonio Faccio Lince  
 Gerente General



CBA. Víctor Ramírez  
 Contador

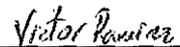
INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA  
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013  
 (Expresados en U.S. dólares)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVOS DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Otros ingresos	32,168	67,277
Efectivo pagado a proveedores y empleados	( 101,220)	( 70,038)
Intereses y comisiones pagadas	( 51,783)	( 47)
Impuestos pagados	( 5,394)	( 3,532)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>( 126,229)</u>	<u>( 6,340)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adiciones de propiedad, planta y equipo	-	( 38,342)
Transferencia o venta de propiedades, planta y equipo	71,885	4,143
Dividendos recibidos	-	15,729
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>71,885</u>	<u>( 18,470)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Pagos de préstamos a partes relacionadas	-	( 25,000)
Efectivo proveniente de instrumentos de capital	55,283	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>55,283</u>	<u>( 25,000)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	939	( 49,810)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	482	50,292
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>1,421</u>	<u>482</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.



Antonió Faccio Lince  
Gerente General



CBA. Víctor Ramírez  
Contador

**INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

**NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL**

INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA, fue constituida mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 3 de diciembre de 1987. Su actividad principal es dedicarse a la compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El domicilio principal de la Compañía se encuentra en el km. 8 vía Durán-tambo, Durán - Ecuador.

**NOTA 2 – BASES DE PREPARACIÓN**

**2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con las NIIF para pymes, emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2013.

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta de accionistas el 27 de marzo de 2014.

**2.2 Bases de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía.

**2.3 Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros son presentados en dólares estadounidenses, que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

**2.4 Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Las principales estimaciones con relación a los estados financieros comprenden: la depreciación de activos fijos, el cálculo de valor proporcional patrimonial, cuyos criterios contables se describen más adelante.

La Gerencia ha ejercido su juicio crítico al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros adjuntos, según se explica en las correspondientes políticas contables.

### **NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros (no consolidados). Tal como lo requiere la NIC 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan:

**a) Caja y bancos**

Corresponde al efectivo y los depósitos en bancos y de libre disponibilidad, neto de sobregiros bancarios. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

**b) Gastos**

Los gastos se registran cuando se incurren, en base al método del devengado.

**c) Cuentas por cobrar**

Se presentan a su valor nominal menos los cobros efectuados. Los saldos no pagados, pendientes de cobro, no generan intereses.

**d) Propiedades, planta y equipo**

Se muestra al costo histórico, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones siguiendo el método de línea recta, utilizando los siguientes años de vida útil:

	<b>Vida útil en años</b>
Muebles y enseres	10
Maquinarias y equipos	10
Instalaciones	10
Edificios	20

**e) Instrumentos financieros**

Comprenden inversiones en acciones ordinarias que no tienen un precio cotizado en un mercado activo, las cuales son medidas en base del método de participación patrimonial.

#### NOTA 4 – CAJA BANCOS

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja	(1) 200	200
Banco Bolivariano - cta. cte	(2) 1,221	282
Total	<u>1,421</u>	<u>482</u>

(1) Comprende fondo rotativo.

(2) Comprenden saldo en cuenta corriente en banco local, el cual no genera intereses.

#### NOTA 5 – PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Edificios	577,347	577,347
Instalaciones	63,694	63,694
Maquinarias y equipos	36,706	36,706
Muebles y enseres	73,605	73,605
	<u>751,352</u>	<u>751,352</u>
Menos: Depreciación acumulada	(175,296)	(103,411)
	<u>576,056</u>	<u>647,941</u>
Terrenos	150,164	150,164
Total	<u>726,220</u>	<u>798,105</u>

Movimiento:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al 1 de enero	798,105	834,795
Adiciones netas	(1) -	38,342
Ventas y/o bajas	(2) -	(4,143)
Depreciación del año	(71,885)	(70,889)
Total	<u>726,220</u>	<u>798,105</u>

(1) Comprende instalaciones realizadas durante el 2012.

(2) Comprende bajas de activos.

## NOTA 6 – INVERSIONES A LARGO PLAZO

Composición:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Indupesca S.A.	(1)	1,838,828	28,700
Indusur S.A.		5,696	5,696
Crediauto S.A.		-	150,000
Total		<u>1,844,524</u>	<u>184,396</u>

(1) Comprende valuación a valor proporcional de acciones en la Compañía Indupesca S.A.

## NOTA 7 – PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO

Composición:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Vista al valle Corp	(1)	275,000	275,000
Total		<u>275,000</u>	<u>275,000</u>

(1) Comprende préstamo recibido para capital de trabajo, el cual no tiene vencimiento.

## NOTA 8 - IMPUESTO A LA RENTA

### Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros la Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca: (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación del sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieran declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta; contado desde la fecha de notificación de tales actos. Los años 2009 a 2013 quedan abiertos a revisión fiscal.

### Activos por impuestos corrientes

Comprende el anticipo de impuesto a la renta, de los años 2013 y de ejercicios anteriores.

(Véase página siguiente)

**NOTA 8 - IMPUESTO A LA RENTA**  
(Continuación)

**Pasivos por impuestos corrientes**

Corresponden a retenciones en la fuente del mes de diciembre, los cuales se devengarán en el mes de enero del siguiente año.

**Conciliación tributaria - contable**

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta sobre el año terminado al 31 de diciembre del 2013:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pérdida neta del ejercicio	( 120,668)	( 100,486)
Menos: Participación de trabajadores en las utilidades	-	-
Menos: Ingresos exentos	-	( 26,338)
Más: Gastos no deducibles	-	78,994
Base tributaria	<u>( 120,668)</u>	<u>( 47,830)</u>
Tasa Impositiva	<u>22%</u>	<u>23%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>

**NOTA 9 - PATRIMONIO**

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2013 de la Compañía está constituida por 20.000 acciones ordinarias suscritas y pagadas de un valor nominal de US\$0.04 cada una, distribuida de la siguiente forma:

	<u>US\$</u>	<u>%</u>
MFS International Limited	799.96	99.99%
Rendón Cedeño Elsa Margarita	0.04	0.01%
	<u>800.00</u>	<u>100.00%</u>

**NOTA 10 – GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Depreciación	71,885	70,889
Servicios básicos	6,394	8,914
Gastos legales	40	3,081
Impuestos y contribuciones	1,946	2,177
Mantenimiento y reparaciones	1,342	1,198
Gastos de personal	870	396
Otros gastos menores	18,169	16,371
Total	<u>100,646</u>	<u>103,026</u>

#### **NOTA 11 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de abril de 2014) no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.